

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



中國水務地產集團有限公司 CHINA WATER PROPERTY GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2349)

- (1) 出售高原聖果沙棘製品有限公司
50% 股權之主要及關連交易；
及
(2) 終止有關買賣高原聖果沙棘製品有限公司
10% 股權之協議

(1) 買賣協議

於二零二零年七月二十一日，賣方與買方訂立買賣協議，據此，買方同意購入而賣方同意出售銷售權益，代價為人民幣24,430,000元(相等於約27,761,000港元)。

代價將由買方以下列方式支付：(a)人民幣10,000,000元(相等於約11,363,000港元)將於買賣協議日期後十日內由買方以現金支付，作為按金；及(b)餘額人民幣14,430,000元(相等於約16,398,000港元)將由買方於(i)自相關中國機關取得必需之許可後30日內；或(ii)買賣協議日期後六個月內(以較早者為準)以現金支付。

(2) 終止協議

謹提述本公司日期分別為二零零七年十二月十一日及二零零七年十二月三十一日之公佈及通函。於二零零七年十二月六日，本公司之全資附屬公司Top Harbour與10%權益賣方訂立10%權益協議，據此，Top Harbour有條件同意從10%權益賣方購入其於目標之權益，佔目標當時全部股權之10%，總代價為40,000,000港元。代價透過由Top Harbour促使本公司向10%權益賣方以入賬列為繳足方式配發及發行33,057,852股新股份支付，發行價為每股新股份1.21港元。

由於其中一項條件未能達成，故10%權益協議之訂約方已同意終止10%權益協議，且除事先違反者外，概無訂約方須對其他訂約方承擔任何責任及債務。

一般事項

出售事項構成本公司根據上市規則第14及14A章之主要及關連交易。買賣協議及其所擬進行之交易須於股東特別大會上獲獨立股東以表決形式批准。

本公司已成立獨立董事委員會（由所有獨立非執行董事組成）以就出售事項向獨立股東提供意見。本公司將委任獨立財務顧問，以就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有（其中包括）出售事項詳情、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件、獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見之通函，連同股東特別大會通告，預期將於二零一零年八月十一日或之前寄發予股東。

(1) 買賣協議

日期：二零一零年七月二十一日（交易時段後）

訂約方：(1) 賣方：中國水環境控股有限公司，本集團之全資附屬公司

(2) 買方：山合林(北京)水土保持技術有限公司

買方主要從事提供有關於中國設立之水土保持項目及設施之驗收技術評估服務。

經董事於作出一切合理垂詢後所知、所悉及所信，買方由北京山合林水環境規劃設計中心（於本公佈日期持有目標之22%股權，為目標之主要股東）全資擁有。因此，買方為本公司之關連人士，且出售事項構成本公司之關連交易。

將予出售之資產

根據買賣協議，買方已同意購入且賣方已同意出售銷售權益（佔目標全部股權之50%）。

代價

代價人民幣24,430,000元（相等於約27,761,000港元）將由買方以下列方式支付。

- (a) 人民幣10,000,000元（相等於約11,363,000港元）將於買賣協議日期後十日內由買方以現金支付，作為按金；及
- (b) 餘額人民幣14,430,000元（相等於約16,398,000港元）將由買方於(i)自相關中國機關取得必需之許可後30日內；或(ii)買賣協議日期後六個月內（以較早者為準）以現金支付。

代價乃由賣方及買方經參考本集團於二零一零年五月三十一日應佔目標集團之未經審核綜合資產淨值約35,900,000港元後以公平協商之原則釐定，亦已考慮目標集團當時之商業及業務營運狀況。因此，董事（不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問之意見後達成意見）認為代價屬公平合理。

先決條件

完成將於下列事項獲達成後，方可作實：

- (a) 獨立股東於將就批准買賣協議及其所擬進行之交易予以召開及舉行之股東特別大會上投票贊成；
- (b) 賣方已取得其須就買賣協議及其所擬進行之交易取得之所有必要同意、授權、許可及批准；及
- (c) 買方已取得其須就買賣協議及其所擬進行之交易取得之所有必要同意、授權、許可及批准。

根據買賣協議，所有條件均不可豁免。倘該等條件未能於二零一零年十月三十一日或之前或賣方與買方書面協定之較後日期達成，買賣協議將失效及終止，賣方應將按金（不附帶利息）退還予買方，且除任何先前違反有關條款之情況外，其後雙方應不須為對方承擔任何義務及責任。

倘買方延期支付代價或上述款項之任何部分，其須就未償還款項承擔每年5%之延期付款。

完成

完成將於達成有關條件後三個營業日當日或賣方與買方可能書面協定之較後日期作實。

於完成出售協議後，目標集團將不再為本公司之附屬公司。

有關目標之資料

目標為根據中國法律成立之中外合資企業，賣方、北京山合林水環境規劃設計中心、10%權益賣方及水利部沙棘開發管理中心分別持有其50%、22%、10%及18%股權。目標及其附屬公司主要於中國、香港及其他海外市場從事沙棘籽苗的培植及銷售，加工、開發、產銷與沙棘關連的食品、健康產品及護膚品。

於二零零九年十二月三十一日及二零一零年五月三十一日，本集團應佔目標集團綜合資產淨值分別約39,017,000港元及35,915,000港元。截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止兩個年度目標集團綜合虧損淨額（稅前及稅後）如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零九年 (經審核) 千港元	二零零八年 (經審核) 千港元
稅前虧損淨額	(30,545)	(63,606)
稅後虧損淨額	(30,573)	(63,703)

出售事項產生之收益估計約38,000港元，即(i)代價；(ii)於二零一零年五月三十一日本集團應佔目標集團之未經審核資產值及將予實現之匯兌儲備約9,191,000港元；與(iii)出售事項之相關交易成本之差額。

出售事項之理由

本集團主要於中國從事物業發展及投資及包裝食品及保健產品業務。本集團正致力於中國推行擴展其物業發展市場之策略。

由於農民及農民合作社收取之耕作成本顯著增加，連同為促進本集團於沙棘及有關業務之發展而設立之業務應佔之銷售及行政成本增加，沙棘及有關業務之業績由二零零七年之盈利轉變為二零零八年之虧損，並於二零零九年仍錄得虧損。截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度，沙棘相關業務分別錄得虧損淨額約64,000,000港元及31,000,000港元。在此情況下，如本公司截至二零零九年六月三十日止期間之中期報告所披露，本集團已實施成本削減計劃以配合其運營及資源以應對競爭日益激烈之保健產品及沙棘相關產品環境，藉此幫助其恢復產能及規劃取得利潤增長的發展方向。然而，沙棘業務於截至二零零九年十二月三十一日止年度並未出現顯著改善。沙棘種植於二零零九年下降，主要是由於盆地地形變動導致種植工作減少所致。本集團預計於可見將來來自目標集團之虧損將增加，並對先前預計目標的業務發展期望產生了差距。董事認為目標集團之收益於短期及中期內不會改善，本集團須抓住此機遇出售其於目標之權益以獲得即時現金流。

此外，如本公司二零零九年年報所述，本公司已將其業務策略擴展至於中國之物業投資及發展，並已完成收購一間於中國武漢市從事物業發展之項目公司。收購於武漢之物業發展項目後，本集團就收購於中國杭州市之兩個物業發展項目再訂立兩份買賣協議。

就上述而言，董事會認為本公司出讓沙棘業務而避免產生進一步虧損及重新分配內部資源以用於發展更有前景之中國物業投資及發展業務符合本公司之利益。

本集團就出售事項之估計應收所得款項淨額將約為人民幣23,550,000元(相等於約26,761,000港元)。董事擬將出售事項所得款項淨額用作一般營運資金及於投資機遇出現時作為本集團未來發展之資金。

董事認為出售事項為撤出其於目標之投資及加強本集團財務狀況之良機。經考慮上述理由，董事會(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問之意見後達成意見)認為

出售事項之條款為公平合理且基於一般商業條款及出售事項符合本公司及股東之整體利益。

(2) 終止協議

茲提述本公司日期分別為二零零七年十二月十一日及二零零七年十二月三十一日之公佈及通函。於二零零七年十二月六日，本公司之全資附屬公司Top Harbour與10%權益賣方訂立10%權益協議，據此，Top Harbour有條件同意從10%權益賣方購入其於目標之權益，佔目標當時全部股權，總代價為40,000,000港元。代價透過由Top Harbour促使本公司向10%權益賣方以入賬列為繳足方式配發及發行33,057,852股新股份支付，發行價為每股新股份1.21港元。

由於其中一項條件未能達成，故10%權益協議之訂約方已同意終止10%權益協議，且除事先違反者外，概無訂約方須對其他訂約方承擔任何責任及債務。

一般事項

出售事項構成本公司根據上市規則第14及14A章之主要及關連交易。因此，買賣協議及其所擬進行之交易須於股東特別大會上獲獨立股東以表決形式批准。

據董事所知、所悉及所信，買方之最終實益擁有人於目標擁有22%權益，為目標之主要股東。因此，買方為本公司之關連人士，故此買方及其聯繫人士須於股東特別大會上放棄投票贊成批准買賣協議及其所擬進行之交易之普通決議案。於本公佈日期，買方並未於任何股份擁有權益。

一份載有（其中包括）出售事項詳情、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件、獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見之通函，連同股東特別大會通告，預期將於二零一零年八月十一日或之前寄發予股東。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「10% 權益協議」	指	10% 權益賣方與Top Harbour就Top Harbour收購目標之10% 股本權益所訂立之日期為二零零七年十二月六日之買賣協議
「10% 權益賣方」	指	江海世紀投資管理(北京)有限公司，於中國成立之公司，擁有目標之10% 股本權益
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般於正常營業時間開門營業之任何日子(不包括星期六、星期日或公眾假期)
「本公司」	指	中國水務地產集團有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市
「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成銷售權益之買賣
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	買方就出售事項應付賣方之人民幣24,430,000元(相等於約27,761,000港元)，並將按本公佈所述之方式支付
「按金」	指	買方將於買賣協議簽訂後十日內支付賣方之按金人民幣10,000,000元(相等於約11,363,000港元)
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方據買賣協議擬進行之銷售權益出售事項
「股東特別大會」	指	本公司將舉行及召開之股東特別大會，藉以考慮及酌情批准買賣協議及據此擬進行之交易

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由陳自強先生及李玲女士(均為獨立非執行董事)組成之獨立董事委員會，成立以就買賣協議及據此擬進行之交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	獨立董事委員會及獨立股東就買賣協議及據此擬進行之交易之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除買方及其最終實益擁有人以及與買方有關連或以其他方式有聯繫之人士(視情況而定)以外之股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	山合林(北京)水土保持技術有限公司，於中國成立之公司，由於本公佈日期擁有目標之22%股本權益之北京山合林水環境規劃設計中心全資擁有
「買賣協議」	指	買方與賣方就買賣銷售權益所訂立之日期為二零一零年七月二十一日之有條件買賣協議
「銷售權益」	指	目標之50%股本權益
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	已發行股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「目標」	指	高原聖果沙棘製品有限公司，根據中國法律成立之中外合資企業，於本公佈日期，其股本權益由賣方、買方之最終實益擁有人北京山合林水環境規劃設計中心、10%權益賣方及水利部沙棘開發管理中心分別持有50%、22%、10%及18%
「目標集團」	指	目標及其附屬公司之統稱
「Top Harbour」	指	Top Harbour Development Limited，本公司之全資附屬公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「賣方」	指	中國水環境控股有限公司，於香港註冊成立之有限公司，並為本集團之全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「%」	指	百分比

就本公佈而言，除非另有指明，人民幣兌換港元乃以1.00港元兌人民幣0.88元之概約匯率計算。該匯率僅供參考，並不表明任何金額已經、應該或可能按上述匯率或任何其他匯率兌換。

承董事會命
中國水務地產集團有限公司
副主席
王文霞

香港，二零一零年七月二十一日

於本公佈日期，董事會成員包括執行董事畢家偉先生(主席)、王文霞女士(副主席)及任前先生；非執行董事周鯤先生；以及獨立非執行董事陳自強先生及李玲女士。